

ANUNCI

El Ple de la Corporació de 16 de febrer de 2024, ha aprovat el següent dictamen:

Sobre l'aprovació del Protocol municipal d'actuacions i d'inspecció per la conservació dels habitatges, la mobilització dels buits o permanentment desocupats i d'intervenció en ocupacions amb alteració de la convivència veïnal.

"Antecedents

Segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (ampliat per la Disposició final segona de la Llei 4/2016, del 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'Habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial), Manresa és un dels municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge i, posteriorment la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, han modificat, entre d'altres, la regulació en relació als habitatges desocupats, dotant-la de major claredat en relació a la situació i vies d'actuació administrativa davant els habitatges desocupats. Així mateix, es centren les mesures penalitzadores davant de la desocupació dels habitatges en les persones propietàries dels habitatges que tinguin la consideració de persones jurídiques. Però no només la desocupació permanent dels habitatges es configura com una situació anòmla, amb la rellevància necessària com per requerir una actuació pública sistemàtica.

També la manca de conservació dels edificis destinats a ús d'habitatge ha esdevingut un problema comporta la proliferació de noves situacions anòmlas, com les ocupacions sense títol legítim, algunes d'elles de substrat delinqüencial o que comporten una greu alteració de la convivència veïnal. Particularment aquestes darrers estan adquirint un dimensionament preocupant a tot el país perquè afecten a la normal convivència i poden comportar greus riscos per a les persones, inclòs les mateixes ocupants. Però no cal oblidar que aquestes ocupacions irregulars, sovint, venen precedides de greus incompliments de la funció social de la propietat per part de les persones propietàries, bàsicament per l'incompliment del deure de conservació dels seus immobles, i/o de la seva mobilització.

En relació a aquestes ocupacions que comporten una alteració de la convivència veïnal, el Parlament de Catalunya ha aprovat la Llei 1/2023, de 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2017, del dret a l'habitatge i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

L'objecte del present protocol és mobilitzar habitatges desocupats del municipi. No obstant, s'amplia aquest objectiu a garantir i incentivar la bona conservació dels habitatges existents, estiguin o no desocupats i a evitar les ocupacions irregulars que comporten situacions d'inhabitabilitat que generen riscos per la seguretat i la salubritat de les persones.

Amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat i evitar l'arbitrarietat s'ha elaborat el present Protocol, que estableix i justifica els objectius preferents per assolir el mandat contingut als articles 29 i 41 de la LDH, relatius al deure de les persones propietàries respecte la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la detecció d'utilitzacions i situacions anòmlas dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, la seva manca de conservació i en la seva ocupació

irregular generadora de situacions d'inhabitabilitat amb risc greu per la seguretat i la salubritat de les persones i, en conjunt, a la necessitat de potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

En tots cas, es prioritzen aquells habitatges dels quals es té constància que romanen buits i en situació d'abandó des de fa 2 o més anys, sense perjudici dels criteris de prioritització establerts en els apartats I.4 i II.3 del present protocol.

També té per objectiu garantir que tots els habitatges assoleixin les mínimes garanties d'habitabilitat normativament establertes per al seu destí a residència de persones.

Per últim, fomentar l'obtenció d'habitatges destinats a polítiques socials mitjançant la subscripció de convenis de rehabilitació que contemplin la cessió temporal, especialment dels habitatges buits, com alternativa a les vies de coerció per la correcció de la infracció que comporta la situació anòmla en la que incorren, a l'empara del previst als articles 39, 69 i 69 (bis) de la LDH. També amb l'adquisició temporal de l'ús de l'habitatge per un termini de set anys en cas d'incompliment per part de la propietat gran tenidora de l'obligació d'exercir la recuperació possessòria de finques ocupades que generen alteració de la convivència veïnal.

Aquest Protocol d'Inspeccions té una durada de quatre anys, sense perjudici de la seva pròrroga automàtica, mentre el mateix no sigui revisat.

Es distingeixen tres àmbits dins del protocol. Per una banda, l'àmbit destinat la mobilització dels habitatges buits o permanentment desocupats, amb la finalitat d'acabar amb aquesta possible utilització o situació anòmla de l'habitatge i incompliment de la seva funció social.

En segon lloc, l'àmbit adreçat a verificar l'estat de conservació dels habitatges buits o ocupats, especialment d'aquells que s'han adquirit per mitjà d'un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Per últim, un mecanisme d'intervenció en ocupacions que generen alteració de la convivència veïnal.

Consideracions legals

1. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, fent especial referència a la potestat per exercir competències en matèria d'habitatge sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos que l'article 8 confereix als ens locals.

Tanmateix, cal fer referència a l'apartat d) de l'article 3 i els articles 41 i 42 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en relació a les mesures per evitar la desocupació permanent d'habitatges.

2. Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

3. Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

4. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

5. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

6. Llei 1/2023, de 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2017, del dret a l'habitatge i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

7. Vist l'article 66.3.d) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), estableix que els municipis tenen competències pròpies en matèria de promoció i gestió d'habitatges i en el mateix sentit es pronuncia l'article 25 apartat 2n lletra a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).

8. L'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques estableix que es podrà acordar un període d'informació pública quan la naturalesa del procediment ho requereixi, i en aquest cas, es tracta d'un protocol municipal d'una incidència general que en justifica l'interès públic.

9. En quant a l'òrgan competent per la seva aprovació, el protocol no troba encaix en cap dels supòsits competencials previstos a l'article 52 del TRLMRLC i el 22 de la LRBRL i malgrat que l'Alcalde ostenta la competència residual a l'empara de l'article 53.1 u) del mateix Text i el 21.1 s) LRBRL, el protocol ve a reforçar les línies polítiques d'habitatge establertes per aquest mandat, cosa que determina la conveniència de la seva aprovació plenària.

10. Vist l'informe jurídic contingut en l'expedient.

Per tot això, el regidor delegat d'Habitatge, Centre Històric i Llicències, proposa al Ple de la Corporació l'adopció dels següents:

ACORDS:

Primer.- Aprovar el Protocol municipal d'actuacions i d'inspecció per la conservació dels habitatges, la mobilització dels buits o permanentment desocupats i d'intervenció en ocupacions amb alteració de la convivència veïnal, que s'ha incorporat i consta a l'expedient consta a l'expedient.

Segon.- Sotmetre el protocol municipal que s'aprova a un període d'informació pública per un termini de 20 dies hàbils, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en el tauler d'anuncis de la Corporació, amb la finalitat que es puguin presentar al·legacions.

Tercer.-L'acord d'aprovació inicial esdevindrà definitiu un cop transcorregut l'esmentat termini sense que s'hagin formulat al·legacions o impugnacions."

Carles Garcia Estany, sisè tinent d'alcalde.

Signat electrònicament
per: CARLES GARCIA
ESTANY
Data: 29/02/2024
13:20:36
Raó: Signatura
Lloc: Manresa